

Влияние процессов экономического кризиса на процесс оценки недвижимости

Гайко Ю.І., Донбаський державний технічний університет, м. Алчевськ

Симптомы кризисных явлений и будущего сокращения рынка недвижимости Украины эксперты зафиксировали уже в мае-июне 2008 г. Вот классические признаки сокращения рынка недвижимости. Предложение начинает превышать спрос. Возрастают проблемы с реализацией недвижимости. Ужесточаются условия кредитования сделок с недвижимостью. Поскольку покупка недвижимости большей частью финансируется за счет заемных, а не собственных средств, сокращение рынка недвижимости вызывает существенные изменения на рынке капитала. Если по мере ужесточения кредита количество неплатежеспособных заемщиков увеличивается, то это отражается на состоянии рынка: цены падают, стоимость недвижимости снижается. Активность рынка недвижимости резко падает.

Растет число судебных процессов по искам о передаче прав собственности заемщика кредитору в силу нарушения финансовых обязательств, что сигнализирует о периоде экономического спада. Однако многие сектора рынка недвижимости сохраняют пиковые уровни активности, так как явного сокращения рентных платежей еще не наблюдается. Тем не менее, операционные расходы растут, и растет число случаев лишения заемщиков прав собственности. Рецессия на рынке недвижимости интенсивно развивается на фоне одновременного общего снижения деловой активности. По мере того, как снижается количество сдаваемой в аренду недвижимости (квартиры, торговые или офисные помещения), поскольку арендная плата сокращается более быстрыми темпами, чем снижаются эксплуатационные расходы, рецессия принимает затяжной характер. В результате цены на недвижимость вынуждены снижаться.

Депрессия на рынке недвижимости характеризуется растущим объемом нарушений финансовых обязательств. После завершения депрессии происходит процесс возвращения к периоду экспансии, который обычно начинается с увеличения спроса на недвижимость. Существенным индикатором тенденций на рынке является любое изменение рыночных цен или ставок арендной платы, которое сохраняется в течение года или более лет. Особое значение имеют различия между ценами, заявленными в листингах (реестрах объектов, выставленных на продажу) и текущими ценами продаж, а также разница между запрашиваемой арендной платой и конечной выплачиваемой суммой, которая отражает устойчивость рынка.

Отрезок времени, за который происходят сделки с недвижимостью также свидетельствует об устойчивости рынка. Когда период реализации объекта недвижимости возрастает, это говорит о снижении ликвидности рынка, конечно, при допущении, что цены установлены на разумном конкурентном уровне. Рост числа сделок с недвижимостью свидетельствует

об оживлении рынка недвижимости.

Застойные процессы на рынке недвижимости в полной мере отразились и на рынке оценочных услуг. Сейчас – в период спада и некоторой рыночной неразберихи – актуальными являются проблемные вопросы оценки недвижимости в условиях экономического кризиса. Конечно, такой неопределенности, с которой столкнулись первые оценщики в 1994-1995 г.г. сейчас нет: появились нормативные документы по оценке имущества (Закон об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине, Методика оценки имущества, Национальные стандарты оценки №1, №2, №3, №4), используются Международные стандарты оценки, успешно работает сеть учебных заведений по подготовке специалистов по оценке имущества, функционируют общественные организации оценщиков. Однако и такого масштабного финансово-экономического кризиса за весь период существования рынка недвижимости в независимой Украине еще не было. Поэтому особенности оценки недвижимости в условиях экономического кризиса являются теми немногочисленными, но острыми вопросами, которые требуют решения на данном этапе.